

BAB III

SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa Menurut Bahasa

Sewa menyewa menurut bahasa disebut dengan *Ijarah*, *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadh* yang berarti pengganti.¹ Di dalam al-Qur'an kata *al-ajru* dan berbagai bentuknya disebutkan sebanyak 107 kali. bentuk-bentuknya itu seperti yang artinya minta pengupahan wazannya adalah .

Adapun bentuk yang lain selain *ista'jara* seperti *أجرها*, *ر, أجرهم, أجورهم*, , artinya pahala, , artinya imbalan, dan artinya balasan *أجورهن* artinya upah, semuanya *lafadz* yang telah disebutkan berasal dari kata *al-ajru*. Adapun rinciannya berdasarkan kitab *al-Mu'jam al-Mufahrus* yakni : *lafadz* disebutkan 2 kali, *lafadz* disebutkan 40 kali, *lafadz* disebutkan 27 kali, *lafadz* disebutkan 4 kali, *أجرها* disebutkan 1 kali, *أجرهم* disebutkan 12 kali, *أجورهم* disebutkan 4 kali, disebutkan 9 kali, disebutkan 2 kali dan *أجورهن* disebutkan 6 kali.²

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah III*, (Beirut : Dar al- Fikr,1983), h. 15

² Muhammad Fu'ad Abd al-Baqi, *Mu'jam al-Mufahrus li al-Fazil al-Qur'an al-karim*, (Beirut Lebanon : Dar al-Fikr, 1990), h. 16-18

Sedangkan dalam literatur fiqh sering disebut *al-kira* () isim masdar dari *كري يكري* yang berarti sewa menyewa. Dikatakan pula *al-tsabu* dengan *al-ajru* berarti upah.³ Wahbah al-Zuhaili menjelaskan ijarah menurut bahasa yaitu: *بيع* yang berarti jual beli manfaat.⁴ Abd al-Rahman al-Jaziri mengemukakan :

الإجارة في اللغة هي مصدر سماعي لفعل أجر على وزن ضرب وقتل فمضارعها يأجر وأجر بكسر الجيم وضمها ومعناها الجزاء على العمل

Artinya : “Ijarah menurut bahasa merupakan *mashdar sima’i* bagi *fi’il* “*ajara*” setimbang dengan kata “*dharaba*” dan “*qatala*”, maka *mudhari’nya* *ya’jiru dan ajir*(dengan *kasrah jim dan dhammahnya*) dan maknanya adalah imbalan atas suatu pekerjaan”.⁵

Kemudian Abi Yahya Zakaria juga mengemukakan :

Artinya : “*Ijarah* secara bahasa disebut upah”⁶

Jadi, berdasarkan pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa *ijarah* menurut bahasa disebut dengan upah, balasan, pahala, imbalan dan sewa menyewa. Kata *al-ajru* yang berarti sewa menyewa tidak ada disebutkan dalam al-Qur’an namun bukan berarti sewa menyewa itu tidak dibolehkan. Tapi sewa menyewa dan upah adalah bentuk dari pada *ijarah*.

³ Ahmad Warson Munawwir, *Munawwir Kamus Arab Indonesia*, (Surabaya : pustaka progresif, 1997), h. 1254

⁴ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, h. 731

⁵ Abd al-Rahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh ‘Ala Mazhab al- Arba’ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), Juz III, h. 94

⁶ Abi Yahya Zakkaria al-Anshari, *Fath al-Wahab*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt.), Juz I, h. 246

2. Pengertian Sewa Menyewa Menurut Istilah

Ijarah menurut pengertian *syara'* merupakan suatu akad untuk mendapatkan manfaat dengan adanya pengganti.⁷ Secara terminologi pengertian *ijarah* adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh para ulama di bawah ini:

Menurut Ibnu Hazm *Ijarah* adalah

ولا يستهلك عينه

Artinya : “ Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti dan tidak habis ainnya”.⁸

Menurut Ulama Syafi'iyah *Ijarah* adalah

Arinya : “ Akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.⁹

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, (Bandung : al- Ma'arif, 1995), Cet.ke-5, h.1

⁸ Ibnu Hazm, *al-Muhalla*, (Syiria : al-Muniriyyah, 1350 H), Juz 8, Cet. Ke-1, h.187

⁹ Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt.), Juz II, h. 332

Menurut Ulama Malikiyyah dan Hanabilah *Ijarah* adalah

تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مَّدَّةً مَّعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya : “ Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.¹⁰

Menurut Ulama Hanafiyyah *Ijarah* adalah

Artinya : “ Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”.¹¹

Dari definisi yang telah dikemukakan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian. Walaupun pengertian yang dikemukakan para ahli berbeda-beda namun tujuan yang ingin dicapai tetap sama, yaitu suatu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan mengganti.

¹⁰ Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-Barakat, *al-Syarh al-Kabir*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), Juz 4, h. 2

¹¹ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001), cet. Ke-1, h. 121

B. Dasar Hukum Ijarah

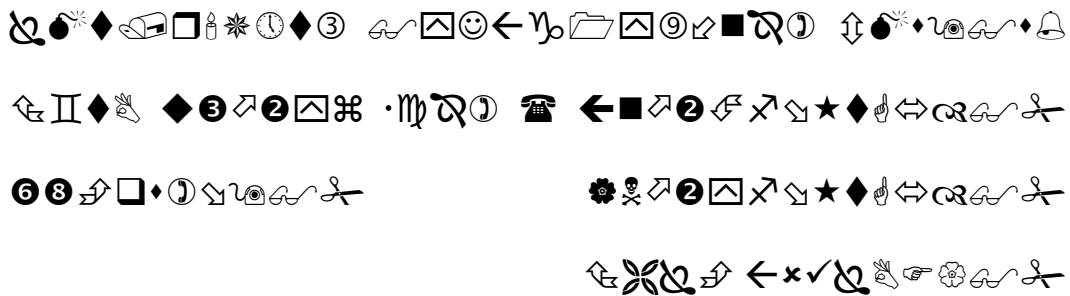
Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu praktek bermuamalah yang dilakukan manusia dalam kehidupannya. Islam sangat menganjurkan kepada umat manusia untuk saling bekerjasama, karena mustahil manusia hidup berkecukupan tanpa berijarah dengan manusia lain, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* merupakan salah satu cara untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang boleh dilakukan.¹²

Penulis sependapat dengan ulama yang mengatakan bahwa akad *ijarah* itu boleh, kalau dilihat dari segi sumber hukum *ijarah* itu sendiri, sebenarnya *ijarah* ini sudah dipraktekkan sejak zaman Rasulullah SAW. sampai dengan masa sahabat. Kalau dilihat dari segi kebutuhan masyarakat terhadap akad *ijarah*, masyarakat membutuhkan akad dalam bentuk ini karena tidak semua kebutuhan mereka yang dibeli. Jumhur berhujjah kebolehan akad *ijarah* berlandaskan kepada al-Qur'an dan sunnah Rasul SAW, diantara ayat-ayat dan hadits yang berhubungan dengan *ijarah* adalah sebagai berikut :

Adapun landasan hukum *al-Ijarah* yang terdapat dalam al-Qur'an sebagaimana yang telah disebutkan di atas adalah sebagai berikut :

Dari kata yakni Surat al-Qashash (28) ayat 26 yakni,

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, (Bandung : al- Ma'arif, 1995), Cet.ke-1, jilid 13, h. 8

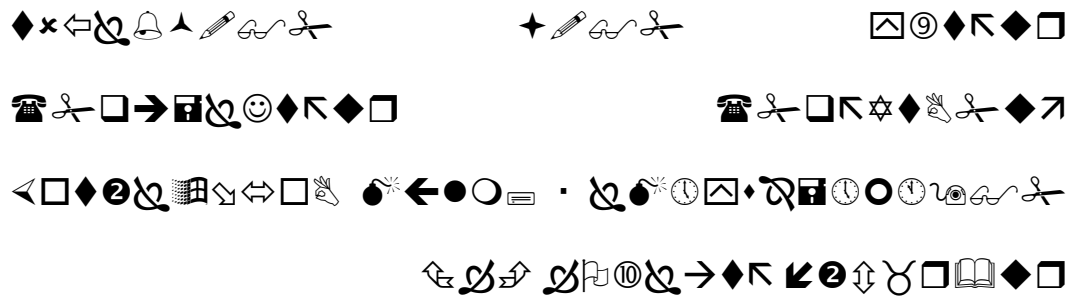


Artinya : “ Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya". (QS. al-Qashash : 26)¹³

Maksud ayat diatas adalah setelah Musa keluar dari Mesir Musa menuju negeri Madyan, di situ Musa bertemu dua wanita kakak beradik yang kesulitan memberi minum dombanya dari sumur, karena dihalangi orang-orang. Orang-orang itu setelah memberi minum pada domba mereka kemudian menutup sumur dengan batu-batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang laki-laki. Musa kemudian menolong mereka dengan mengangkat batu-batu itu agar wanita itu bisa memberi minum domba mereka. Musa sangat kelaparan dan keletihan dalam perjalanannya itu. Wanita kakak beradik itu kemudian memberitahu mengenai Musa kepada ayah mereka yang telah tua renta, dan ayah mereka menyuruh keduanya untuk memanggil Musa untuk menemuinya. Orang tua itu meminta Musa untuk bekerja kepadanya menggembalakan ternak domba selama 8 tahun dan sebagai upahnya adalah menikahi salah satu dari kedua anaknya. Setelah delapan tahun Musa diberi kebebasan untuk tidak bekerja lagi padanya, namun apabila Musa mneggenapkannya menjadi 10 tahun maka itu merupakan kenaikan dari Musa. ayat ini menjadi dalil bagi sahnya pembayaran upah menggembala domba.

Dari kata diantaranya adalah QS. al-Maidah (5) ayat 9 ;

¹³ Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung : PT Sinar Baru Algesindo, 2006), Cet. Ke-1, h. 388



Artinya : ” Allah Telah menjanjikan kepada orang-orang yang beriman dan yang beramal saleh, (bahwa) untuk mereka ampunan dan pahala yang besar”. (QS. al-Maidah : 9)¹⁴

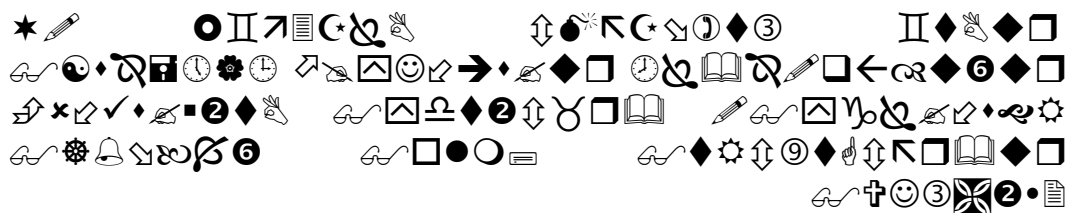
Ayat ini menjelaskan tentang siapa saja yang mengingat karunia Allah SWT, berjanji mendengarkan dan mena’ati Nabi kemudian bertakwa kepada Allah serta berlaku adil maka Allah menjanjikan memberi pahala kepada mereka.

QS. al-Syura (42) ayat 40;



Artinya : ” Maka barang siapa memaafkan dan berbuat baik Maka pahalanya atas (tanggungan) Allah”. (QS. al-Syura :40).¹⁵

Dari kata QS. al-Ahzab (33) ayat 31



Artinya : ” Dan barang siapa diantara kamu sekalian (isteri-isteri Nabi) tetap taat kepada Allah dan rasul-Nya dan mengerjakan amal yang saleh, niscata

¹⁴ Ibid., h. 108

¹⁵ Ibid., h. 487

kami memberikan kepadanya pahala dua kali lipat dan kami sediakan baginya rezki yang mulia”. (QS.al-Ahzab : 31)¹⁶

Al-Baqarah (2) ayat 62



Artinya :” Barang siapa beramal saleh, mereka akan menerima pahala dari Tuhan mereka, tidak ada kekhawatiran kepada mereka”.(QS.al-Baqarah : 62)¹⁷

Ayat ini menjelaskan tentang orang-orang mukmin begitu pula orang Yahudi, Nasrani dan Shabiin yang beriman kepada Allah termasuk iman kepada Muhammad SAW., percaya kepada hari akhirat dan mengerjakan amalan yang saleh, mereka mendapat pahala dari Allah.

QS. Ali Imran (3) ayat 185

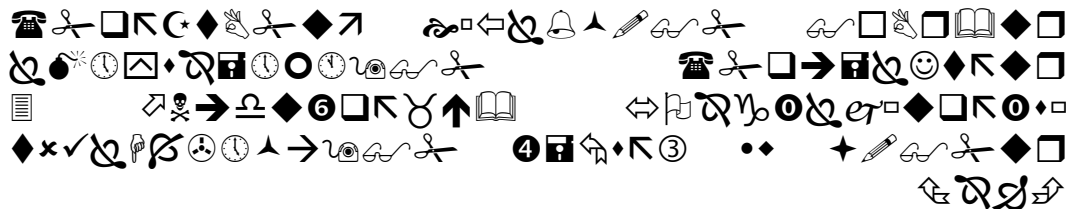


¹⁶ Ibid., h. 422

¹⁷ Ibid., h. 10

Artinya : ” Tiap-tiap yang berjiwa akan merasakan mati. dan Sesungguhnya pada hari kiamat sajalah disempurnakan pahalamu”. (QS. Ali Imran : 185)

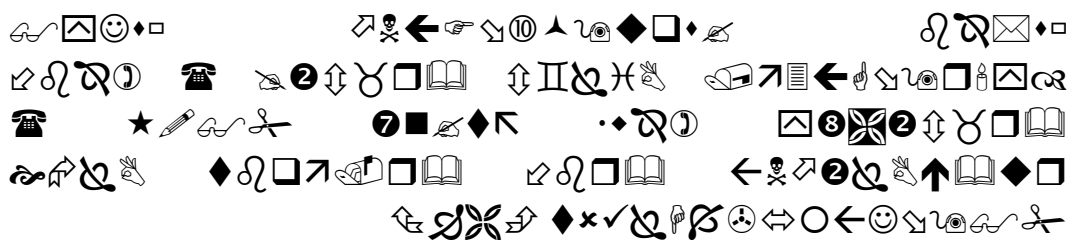
QS. Ali Imran (3) ayat 57



Artinya : ” Adapun orang-orang yang beriman dan mengerjakan amalan-amalan yang saleh, Maka Allah akan memberikan kepada mereka dengan Sempurna pahala amalan-amalan mereka; dan Allah tidak menyukai orang-orang yang zalim”. (QS. Ali Imran : 57)

Kata pada ayat-ayat di atas berarti pahala Maksud dari semua ayat di atas adalah Allah memberikan pahala kepada orang-orang yang berbuat baik, mena'ati Nabi dan bertakwa kepada Allah.

Adapun yang berarti upah adalah sebagai berikut : QS. yunus (10) ayat 72

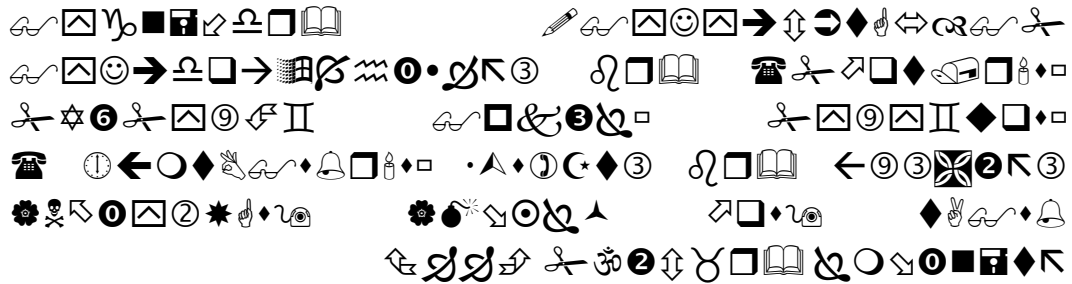


Artinya : ” Jika kamu berpaling (dari peringatanku), Aku tidak meminta upah sedikitpun dari padamu. upahku tidak lain hanyalah dari Allah belaka, dan Aku disuruh supaya Aku termasuk golongan orang-orang yang berserah diri (kepada-Nya)".¹⁸

QS. al-Kahfi (18) ayat 77 yang berbunyi ;



¹⁸ Ibid., h. 217

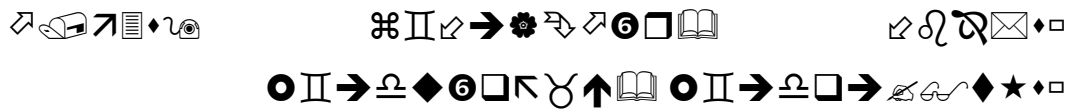


Artinya : ” Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, Kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu". (QS. al-Kahfi : 77)”¹⁹

Surat al-Kahf menceritakan tentang Musa dan sahabatnya Khidir, keduanya berkelana setelah sebelumnya mencapai kesepakatan untuk bersahabat. Khidir mensyaratkan agar Musa jangan memulai menanyakan sesuatu yang ganjil baginya, sebelum Khidir menerangkan dan menjelaskannya, setelah dua kali perjalanan mereka sampai pada negeri Elia atau Li’ama atau Bakhla, namun penduduk negeri itu menolak untuk menjamu mereka. Di negeri itu pula mereka mendapati ada sebuah rumah yang hampir roboh. Lalu Khidir menegakkannya kembali. Musa kemudian mengatakan kepada Khidir untuk meminta upah kepada penduduk negeri atas perbuatannya telah menegakkan rumah tersebut, apalagi setelah penduduk negeri itu sama sekali tidak menjamu mereka. Ayat ini menjelaskan tentang upah orang membuat rumah. dan dijadikan rujukan bahwa manusia dapat meminta upah atas pekerjaan yang telah dilakukan.

Dari kata yakni diantaranya QS. al-Thalak (65) ayat 6

¹⁹ *Ibid.*, h. 302



Artinya :” Kemudian jika mereka menyusukan anak-anakmu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya”. (QS. al-Thalak : 6)²⁰

Dalam ayat ini Allah SWT menjelaskan bahwa menjadi kewajiban bagi suami untuk menyusukan anak-anaknya. Sekalipun demikian, kalau anak itu tidak mau menyusu kepada perempuan lain, tetapi mau kepada ibunya, maka wajiblah anak itu menyusu pada ibunya, dengan upah yang sama besarnya seperti upah yang diberikan kepada orang lain. Menurut Qatadah dan Zuhri, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan melalui jalan musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biayanya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan.²¹

Adapun dari hadits Nabi yakni sebagai berikut : Hadits shahih yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Aisyah r.a berbunyi :

عن عائشة رضي الله عنها زوج نبي صلى الله عليها وسلم قالت : واستأجر رسول صلى الله عليه وسلم و أبو بكر رجلا من بنى الدليل هاديا خريتا وهو على دين كفر قريش فدفعنا اليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال برا حلتيهما صبح ثالث

Artinya : “ Dari Aisyah r.a istri nabi Muhammad SAW ia berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang petunjuk jalan yang ahli dari bani *Ad-dil*, sedangkan orang tersebut memeluk agama orang-orang

²⁰ *Ibid.*, h. 446

²¹ Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006) Cet.1 h. 136

kafir Quraisy. Kemudian Rasulullah SAW dan Abu Bakar memberikan kendaraan kepada orang tersebut, dan mereka (berdua) berjanji kepada orang itu untuk bertemu di gua tsur, sesudah berpisah tiga malam yang ketiga”.(HR.Bukhari)²².

Dalam hadits di atas dijelaskan bahwa Nabi menyewa orang musyrik saat darurat atau ketika tidak ditemukan orang Islam, dan Nabi mempekerjakan orang-orang Yahudi Khaibar selama tiga hari. Dalam hal ini Imam Bukhari, tidak membolehkan menyewa orang musyrik, baik yang memusuhi Islam (*harbi*) maupun yang tidak memusuhi Islam (*dzimmi*), kecuali kondisi mendesak seperti tidak didapatkan orang Islam yang ahli atau dapat melakukan perbuatan itu. Sedangkan Ibnu Bathatha mengatakan bahwa mayoritas ahli fiqh membolehkan menyewa orang-orang musyrik saat darurat maupun tidak.²³

Kemudian hadits yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata:

حدثنا ابن طائوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي صلى الله عليه و

()

Artinya: ”Hadist dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya”. (H.R.Bukhari)²⁴

Dari hadits di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa

²² Al-Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al- Bukhari, *Terjemahan Shahih Bukhari*, Ahmad Sunarto (penerjemah), (Semarang : CV. Asy- Syifa,1992), Juz III, h. 333

²³ Al-Hafizh Ibnu Hajar al-‘Asqalani, *Fathul Baari Penjelasan Kitab Shahih al-Bukhari*, Penerjemah, Amiruddin, Judul Asli, *Fathul Baari Syarah Shahih Bukhari*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), Jilid 13, Cet. 2, h. 48-49

²⁴ Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5 h. 407

Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah. Kemudian hadits lain mengatakan,

صلى الله عليه وسلم أعطوا الأجير أجره قبل أن
يَجِفَّ عَرَفُهُ (رواه ابن ماجه) :

Artinya : "Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering" (H.R Ibnu Majah)²⁵

Hadits di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang dipekerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

C. Macam – Macam Ijarah

Apabila salah satu pihak memberikan barang dan yang lainnya juga memberikan barang atau uang perbuatan ini dalam fiqh disebut *al-bay'*. Jika salah satu pihak memberikan tenaga atau manfaat dan pihak yang lain memberikan barang atau uang transaksi ini disebut dengan *al-ijarah*. Jika manfaatnya bersifat dugaan belum definitif, disebut dengan *al-ja'lu*. Jadi hakikat ketiga transaksi ini adalah sama. dalam istilah Indonesia dikenal dengan Jual beli, sewa menyewa dan mengambil upah.²⁶

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Firdaus, *Upah Imam Shalat Taraweh Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Pekanbaru : Uin Suska, 2013), h. 15

al-Bay' atau jual beli adalah transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal itu dapat terlaksana dengan akad, baik berupa ucapan maupun perbuatan.²⁷ *al-Ja'lu* atau *ji'alah* secara bahasa artinya mengupah. Secara *syara'* sebagaimana dikemukakan oleh Sayyid Sabiq adalah sebuah akad untuk mendapatkan upah yang diduga kuat dapat diperoleh. Istilah *ji'alah* dalam kehidupan sehari-hari diartikan oleh Fuqaha' yaitu memberi upah kepada orang lain yang dapat menemukan barangnya yang hilang atau mengobati orang yang sakit, atau seseorang yang menang dalam kompetisi.²⁸ Sedangkan *ijarah* adalah mengambil manfaat sesuatu dengan ada pengganti.

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam, yaitu bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan dan pakaian. *Ijarah* ini disebut juga dengan *al-Kira'* atau sewa menyewa. apabila manfaat ini merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'*, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa tersebut.

Ijarah yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. bentuk *Ijarah* seperti ini disebut pengupahan. Menurut para ulama fiqh hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas. Seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat. Kedua bentuk *ijarah* tersebut menurut para ulama fiqh hukumnya boleh.

²⁷ Helmi Basri, Masrun Saridin, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2011), h.3

²⁸ Abd al-Rahman Ghazali, Ghufuran Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2010), h. 141

Adapun pembahasan dalam penelitian ini adalah mengenai *ijarah bi al-manfa'ah* yakni sewa menyewa. Dalam pembahasan lain, menurut ketentuan fiqh sunnah, *ijarah bi al-manfa'ah* dibagi kepada 3 macam yaitu:

1) Sewa-menyewa tanah

Melihat betapa pentingnya keberadaan tanah, Islam sebagai agama yang luwes membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan para pihak, artinya antara penyewa yang menyewakan sama-sama diuntungkan dengan adanya persewaan tersebut. Sebagai agama yang mencintai perdamaian dan persatuan, Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan di antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Dalam suatu perjanjian persewaan tanah, haruslah disebutkan secara jelas tujuan persewaan tanah tersebut, apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal atau mendirikan bangunan lainnya yang dikehendaki penyewa.

Bila persewaan tanah dimaksudkan untuk pertanian, maka penyewa harus menyebutkan jenis tanaman yang akan ditanaminya kecuali pemilik tanah memberikan kebebasan kepada penyewa untuk menanam sesuai dengan yang diinginkannya. Menurut Sayyid Sabiq, jika syarat tersebut di atas tidak terpenuhi, maka rusaklah sewa-menyewa tersebut, karena pada dasarnya kegunaan tanah sangatlah beragam.²⁹ Mengenai sewa tanah ini ulama berbeda pendapat sebagaimana Ibnu Hazm melarang menyewakan tanah dalam bentuk

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (bandung: PT. Alma'arif, 1987), h. 13

apapun. Karna dikhawatirkan akan terjadi perselisihan antara penyewa dan yang menyewakan. Sedangkan mayoritas ulama membolehkan menyewakan tanah.

Dengan tidak jelasnya penggunaan tanah dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua pihak. Di samping itu penyebutan jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

2) Sewa-menyewa binatang

Dalam perjanjian sewa-menyewa binatang, hendaklah disebutkan dengan jelas jangka waktu penyewaan, kegunaan atau tujuan penyewaan, apakah untuk alat pengangkutan atau untuk kepentingan lainnya.

Sebagaimana halnya dengan persewaan lainnya maka persewaan binatang juga mengandung resiko. Resiko dalam persewaan binatang adalah terjadinya kecelakaan atau matinya binatang sewaan. Bila binatang sewaan sejak awal sudah mempunyai cacat atau aib kemudian mati ketika dalam tanggungan penyewa maka persewaan menjadi batal. Tetapi bila binatang tersebut tidak cacat kemudian terjadi kecelakaan dan mati ketika berada dalam tanggungan penyewa maka persewaan itu tidak batal dan orang yang menyewakan wajib menggantinya.

3) Sewa-menyewa toko dan rumah

Toko merupakan tempat seseorang menjalankan usahanya dengan cara berdagang. Tidak semua orang bisa mempunyai toko pribadi, tetapi bila seseorang berkeinginan untuk meningkatkan taraf hidupnya dengan cara berdagang. Islam memberikan kemudahan dengan membolehkan persewaan toko atau rumah untuk dijadikan tempat usaha atau sebagai tempat tinggal.

Menurut Abd al-Rahman al-Jaziry dalam bukunya al-Fiqh ‘Ala Mazahib al-Arba’ah, ulama fiqh yang sangat populer pembahasannya tentang persewaan toko dan rumah adalah ulama Hanafiyah. Mereka memasukkan persewaan toko dan rumah ke dalam pembahasan barang-barang yang sah disewakan, di samping persewaan tanah, binatang, tenaga manusia dan pakaian. Menurut beliau toko-toko dan rumah-rumah boleh disewakan tanpa disertai dengan penjelasan tentang tujuan penyewaan.

Berdasarkan pendapat ulama Hanafiyah di atas dapat dipahami, bahwa penyewa mempunyai kebebasan untuk melakukan segala sesuatu yang dikehendaknya dalam batas-batas yang wajar, artinya tidak mengakibatkan kerusakan pada bangunan yang disewa. Namun wajib menggantikannya apabila terjadi kerusakan terhadap rumah atau toko yang dikhususkan untuk didiami namun dipergunakan dalam bentuk yang lain.

Tidak semua harta benda boleh *dijarahkan*, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

- a. Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b. Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam pihak ketiga.
- c. Objek *ijarah* dan pemanfaatannya harus tidak bertentangan dengan syari'ah. Misal yang bertentangan adalah menyewakan vcd porno, menyewakan rumah bordil, atau menyewakan toko untuk menjual khamar.
- d. Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami atau buku untuk dibaca. Tetapi sebaliknya, menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syari'ah. Misalnya menyewa pohon untuk diambil buahnya, atau menyewa kambing untuk diambil anaknya, atau menyewa ayam untuk diambil telurnya, atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing, susu dan lainnya adalah manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.
- e. Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, kebun, mobil dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat istihlaki atau benda yang

rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan. Dalam hal ini ada sebuah kaidah

كل ما ينفع به مع بقاء عينه تجوز إيجارته وإلا

Artinya : “ Segala sesuatu yang bisa dimanfaatkan sedangkan zatnya tidak mengalami perubahan, boleh disewakan. Jika tidak demikian, maka tidak boleh disewakan”.³⁰

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda.

D. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dan mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Mu'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang semuanya (*Ujrah*).³¹

Menurut Ulama Hanafiyyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Antara lain dengan menggunakan kalimat *ijarah*, *al-Isti'jar*, dan *al-Ikra'* dan *al-Ikara*. Adapun menurut jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada empat yaitu :

1. *Aqid* (orang yang berakad, penyewa dan pemilik tanah)

³⁰ A. Jazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, (Jakarta : Kencana, 2010), cet.1, h.201

³¹ Chairul Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), cet.1, h. 52

2. *Shighat* akad
3. *Ujrah* (upah)
4. Manfaat³²

Para fuqaha' dalam merumuskan rukun dan syarat sewa menyewa itu, memperhatikan adanya ijab dan qabul, baik ijab qabul secara lisan maupun tulisan, yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.³³ Sedangkan dalam fiqih Nabawi, menyatakan bahwa rukun sewa menyewa ini ada empat rukun :

1. Yang menyewakannya
2. Penyewa
3. Barang atau sesuatu disewakan
4. Harga atau nilai³⁴

Bila diamati secara teliti, rukun yang dikemukakan oleh para ulama tersebut pada dasarnya tidaklah memiliki perbedaan yang jelas, tetapi merupakan rukun yang terdapat dalam *ijarah*. Dalam perjanjian *ijarah* yang subjeknya adalah yang menyewakan (*Mu'jir*), dan sipenyewa (*Musta'jir*). Sedangkan yang menjadi

³² Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001), cet. Ke-1, h. 125

³³ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), Cet. Ke- 1, h.

³⁴ M. Thalib, *Fiqih Nawawi*, (Surabaya : al-Ikhlas, 1990), cet. Ke- 1, h. 194

objeknya adalah manfaat barang sewa yang telah dinikmati oleh sipenyewa, dan nilai sewa telah diterima oleh yang menyewakan.³⁵

Ijarah menjadi sah dengan *ijab* dan *qabul lafaz* sewa atau *qauli* dan yang berhubungan, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang menunjukkan hal tersebut. untuk sahnya perjanjian *ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Yang menyewakan dan penyewa adalah *tamyiz* , berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.
2. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.
3. Adanya kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkannya adanya *ijab* dan *qabul*
4. Yang disewakan ditentukan barang dan sifatnya
5. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang oleh syara'
6. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
7. Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

Dari uraian di atas ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas *ijarah*, yaitu :

1. Pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini tidak boleh dilakukan akad *ijarah*

³⁵ Hamzah Yaqub, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, (Surabaya : al- al-Ikhlas, 1990), cet. Ke- 1, h. 194

oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.

2. Dalam melaksanakan akad tidak boleh adanya unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajir* ataupun datang dari *musta'jir*. Banyak ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam hal ini, kedua pihak yang melakukan akad *ijarah* pun dituntut untuk memiliki pengetahuan yang memadai tentang objek yang mereka jadikan sasaran dalam ber*ijarah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka objeknya yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya.
4. Manfaat dari suatu yang menjadi objek dari suatu transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa menyewa atau perburuan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijarah* biasanya berupa materiil untuk sewa rumah seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan

sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas dasar kerelaan dan kejujuran.³⁶

E. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa (*ijarah*) merupakan suatu perjanjian yang lazim dipakai yaitu : suatu akad yang tidak dapat *difasakh* secara sepihak. Merupakan suatu akad yang berbentuk pergantian yang saling membayar dimana masing-masing pihak terkait dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian timbal balik. Adapun menurut para ulama sepakat menyatakan berakhirnya sewa menyewa itu disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya :³⁷

1. Terjadinya aib pada suatu barang sewaan tersebut, yang dimaksud dengan aib disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya pengambilan manfaat dari suatu barang sewaan tersebut. Tapi disini bisa juga berbentuk rusaknya barang sewaan itu sendiri. Seperti menyewa mobil yang remnya sudah bolong atau rusak mobil yang disewakan itu bannya lepas. Dalam akad seperti ini maka akad *ijarah* harus dibatalkan supaya tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.
2. Rusak atau musnahnya barang sewaan tersebut, maksudnya benda tersebut mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, seperti rumah terbakar

³⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), Cet. Ke- 1, h. 36

³⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung : al- Ma'arif, 1995), jilid ke-3, h.198

3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa. Masalah ini biasa terjadi karena memang sudah keharusan bagi penyewa untuk mengembalikan barang sewaan kepada pemiliknya yang telah digunakan.
4. Wafatnya seseorang yang berakad, menurut ulama Hanafiyah terhenti sewa menyewa karena manfaat menurut mereka tidak bisa diwariskan dan sewa menyewa sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak.
5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.³⁸

F. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam persyariaan sewa menyewa sangatlah besar sekali, karena didalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang tidaklah sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Serta terealisasinya tujuan mu'amalah yakni saling tolong menolong dalam kehidupan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak

³⁸ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), h.122

ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. dan barang kali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.³⁹

³⁹ Syekh Ali Ahmad al-Jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta : Gema Insani, 2006), cet. Ke-1, h. 488